



## **Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)**

Die Gemeinde Nußdorf am Inn erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert *durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:*

### **§ 1**

#### **Anwendungsbereich**

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung<sup>1</sup> von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Gemeindegebiet Nußdorf am Inn.

(2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

### **§ 2**

#### **Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung**

Bei der Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 1 Abs. 1 ist ein Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten.

---

<sup>1</sup> Nutzungsänderungen sind nicht von der Satzungsermächtigung umfasst.



### § 3

#### Größe, Lage und Ausstattung

(1) Je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 1,5 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m<sup>2</sup>. Die Fläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren<sup>2</sup> geeignet und ausgestattet sein.

(2) Der Spielplatz soll möglichst verkehrsabgewandt in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden. Er muss gegen Anlagen, von denen Gefahren oder Störungen ausgehen so abgeschirmt werden, dass die Kinder ungefährdet spielen können<sup>3</sup>.

(3) Für je 50 m<sup>2</sup> Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m<sup>2</sup>), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen<sup>4</sup> auszustatten.

### § 4

#### Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

(1) Der Spielplatz ist auf dem Baugrundstück zu errichten. Ausnahmsweise darf der Spielplatz auf einem anderen Grundstück im Umkreis von 150m des Baugrundstücks angelegt werden. Der Spielplatz muss fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein. Die Benutzung des Grundstücks ist gegenüber dem Träger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

(2) Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber der Gemeinde Nußdorf am Inn übernommen werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen<sup>5</sup> der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn der Spielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden kann. Der Ablösungsbetrag beträgt je m<sup>2</sup> Wohnfläche 25 Euro<sup>6</sup>. Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. Der Ablösebetrag darf in diesem Fall 5.000 Euro je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen.<sup>7</sup>.

---

2 Die altersmäßige Eingrenzung geht auf den Beschluss des BVerwG vom 11.02.2003, Az. 7 B 88/02 zur Abgrenzung von grundsätzlich wohngebietstypischem Kinderlärm einerseits und Lärmimmissionen andererseits, die der 18. BImSchV (Sportstättenverordnung) unterliegen, zurück.

3 In der Satzungsbegründung kann dies weiter konkretisiert werden: Verkehrsflächen, Stellplätze, Tiefgaragenentlüftung, Abfallentsorgungseinrichtungen.

4 Besonders geeignet sind Bäume, begrünte Pergolen und Sträucher;

5 Bei der Ermessensausübung ist der Grundsatz der Gleichbehandlung zu beachten, vor diesem Hintergrund kann es sich empfehlen in der Satzungsbegründung Regelbeispiele für eine Ablöse aufzuführen.

6 Der Ablösebetrag wird nur einmal fällig. Dies bedeutet, dass Kosten des Unterhalts nur als Pauschale in die Höhe der Ablöse eingerechnet werden können.

7 Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO besteht ein Anspruch auf Ablöse, wobei der Ablösebetrag 5.000 Euro je Spielplatz nicht übersteigen darf. Diese Sonderregelung gilt nur für Gebäude, die ausschließlich diesen Nutzungszwecken dienen. Anstatt dieser Sonderregelung kann es sich auch anbieten, diese Gebäude gänzlich vom Anwendungsbereich der Satzung (§ 1) auszunehmen.



## § 5 Unterhaltung

Der Spielplatz ist in benutzbarem Zustand zu erhalten. Auf die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen.

## § 6 Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

## § 7 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am 01.10.2025<sup>8</sup> in Kraft.

Nußdorf am Inn, den 22.07.2025

Gemeinde Nußdorf am Inn

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Grandauer'.

Susanne Grandauer

Erste Bürgermeisterin



---

<sup>8</sup> Die bisherige Spielplatzpflicht nach Art. 7 Abs. 3 BayBO a. F. entfällt zum 1. Oktober 2025. Um einen nahtlosen Fortbestand der Spielplatzpflicht sicherzustellen, empfiehlt sich ein In-Kraft-Treten zum 1. Oktober 2025.

Schlussbemerkung: Die Verpflichtungen aus der Satzung können grundsätzlich gem. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO bewehrt werden. Da die Herstellung des Spielplatzes der bauaufsichtlichen Kontrolle im Zuge einer bauordnungsrechtlichen Zulassung unterliegt und für seine Unterhaltung auch die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten für Eigentümer und Vermieter gelten, wird im Sinne der Ziele des ersten Modernisierungsgesetzes zur Vermeidung einer Überregulierung auf das zusätzliche Instrument der Ordnungswidrigkeit vorliegend verzichtet.